

AREA “9.C-IBARRA”

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Sector urbanizable situado al sureste del municipio que recorre la regata de Ermuaranerreako desde la autopista hasta el caserío y molino Ibarre.

El ámbito cuenta con una superficie de 85.040 m² y comprende gran parte de los terrenos pertenecientes al sector industrial “3.56-San Lorenzo” delimitado en las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano “9.1- Albitzuri-Alkorta. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Determinación de las características generales del sector como espacio libre, que viene a constituir un enclave de singular importancia a nivel ambiental y paisajístico en el núcleo urbano.

A su función de espacio de relación y disfrute de la naturaleza se le añade el de elemento de conexión entre barrios, dado que es un paseo altamente frecuentado entre los viandantes que parten del núcleo urbano y llegan al barrio de Sallobente-Ermuaran y la ermita de San Lorenzo.

Fomento de vías peatonales y ciclistas que permitan el paseo y disfrute seguro en las rutas propuestas en el sector.

Se deberá estudiar la inundabilidad de manera que en las áreas inundadas con avenidas de periodo de retorno de 100 años no serán admisibles los usos edificatorios residencial, comercial, industrial y además, deberán mantenerse como zona libre de obstáculos físicos artificiales

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona “F.10/9.C – Sistema General de Espacios Libres”	(Superficie 83.690 m ²)
---	-------------------------------------

A.- Condiciones generales de edificación

- Se consolidan las edificaciones existentes en el sector (caserío Ibar Txiki, caserío Ibarre, caserío Ibarrenea y el molino Ibarrerrota)
- Serán aplicables por lo demás las condiciones generales de edificación propias de las zonas globales “F.10-Sistema General de Espacios Libres” establecidas en este Plan General (documento “2.1-Normas Urbanísticas Generales”).

B.- Condiciones generales de uso

AREA "9.C-IBARRA"

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "F.10" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

1.2.-Zona "E.30/9.C – Sistema General -Red de Bidegorris"	(Superficie 1.350 m ²)
---	------------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.30-Red de Bidegorris", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

2. Clasificación Urbanística:

La totalidad de los terrenos pertenecientes al sector se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en el presente Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "9.3. Albitzuri-Alkorta. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Sobre rasante: Dicha edificabilidad es la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de las edificaciones existentes. En caso de sustitución se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

Bajo Rasante: La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante será la establecida conforme a los criterios del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

C.-Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

Sobre rasante: El perfil y la altura de las edificaciones es la resultante de las actuales condiciones

AREA "9.C-IBARRA"

de la edificación existente. En caso de sustitución se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

Bajo Rasante: El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada será el establecido conforme a los criterios del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

F.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito se localiza sobre litologías de alternancia de margas, margocalizas y calizas grises o rojas, y localmente areniscas calcáreas. Ello implica una permeabilidad baja por fisuración, alternante con formaciones de sills básicos de carácter impermeable. Estas condiciones litológicas pueden favorecer la aparición de fenómenos de inundabilidad.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos gran parte del ámbito presenta áreas con pendientes superiores al 30%. Los procesos erosivos y de deslizamientos en laderas de acusada pendiente resultan problemas importantes cuyas medidas correctoras también podrían ser generadoras de impacto. La elevada pendiente y el carácter impermeable del sustrato pueden originar problemas de inundación en las zonas más bajas, las cuales se corresponden con la vega del Arroyo San Lorenzo.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00063).

En lo referente a la biodiversidad el ámbito localizan formaciones forestales de robledal acidófilo y robledal bosque mixto atlántico, de interés para su conservación.

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere el arroyo Ermuaranerreka es un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo "plan de gestión" en las actuaciones que afecten a este cauce.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el E.Ec.I.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad.

AREA “9.C-IBARRA”

VII.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

Se deberá tener en cuenta las medidas de protección establecidas en el Documento C-Catálogo del presente Plan General.

VIII.- GRAFICOS

- Plano “9.1. Albitzuri-Alkorta. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “9.2. Albitzuri-Alkorta. Zonificación Global”
- Plano “9.3. Albitzuri-Alkorta. Zonificación Pormenorizada”